



REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 26/06/2012

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 20/05/2014

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 08/07/2015

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 12/04/2016

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 27/02/2018

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 24/02/2020

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2023

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 19/12/2024

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL’IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

*Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 26/06/2012
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 20/05/2014
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 08/07/2015
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 12/04/2016
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 27/02/2018
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 24/02/2020
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2023
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 19/12/2024*

Sommario

Art. 1 – Oggetto	3
Art. 2 – Abitazione principale e pertinenze	3

Art. 3 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari	3
Art. 4 – Abitazioni concesse in comodato gratuito	3
Art. 5 – Immobili inagibili e inabitabili.....	4
Art. 5 bis- Immobili posseduti e/o utilizzati da imprese.....	4
Art. 6 – Abitazioni locate a canone concordato	5
Art. 7 – Dichiarazione	5
Art.7 bis – Dichiarazioni per l’accesso ad aliquote agevolate	5
Art. 8 - Versamenti e rimborsi di modesta entità.....	5
Art. 9 - Riscossione coattiva	6
Art. 10 – Interessi	6
Art. 11 - Rateizzazione delle somme dovute per avvisi di accertamento	6
Art. 12 Differimento dei termini ordinari di versamento n caso di gravi calamità naturali.....	7
Art. 13 - Violazioni e sanzioni	7
Art. 14 - Diritto di interpello	7
Art. 15 – Contenzioso	8
Art. 16 – Responsabile del Tributo	8
Art. 17 – Clausola di adeguamento	8
Art. 18 – Applicazione.....	8

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'art. 52 [del D.Lgs. del 15 dicembre 1997, n. 446](#), disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1 commi da 738 a 783 della [Legge 27 dicembre 2019 n. 160](#).
2. L'IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9;
3. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e quelle contenute nel Regolamento sull'accertamento con adesione, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 164 del 21.12.1998.

Art. 2 – Abitazione principale e pertinenze

1. Agli effetti dell'applicazione in materia di imposta municipale propria per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare di categoria catastale A (escluso A/10 – Uffici e studi privati), nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
2. Sono definite pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. L'assimilazione della pertinenza all'abitazione cui è asservita opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

Art. 3 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

1. In applicazione della facoltà prevista dall'art. 1 comma 741 lett. c) punto 6) della [Legge 160/2019](#), ai fini dell'imposta municipale propria si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione, l'unità immobiliare, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata. Allo stesso regime dell'abitazione soggiace l'eventuale pertinenza.

Art. 4 – Abitazioni concesse in comodato gratuito

1. Ai sensi dell'art. 1 comma 747 lett. c) della [Legge 160/2019](#), la base imponibile è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e che risieda e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

2. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
3. Usufruiscono della riduzione del 50%, se concesse in comodato unitamente all'abitazione, anche le pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria.

Art. 5 – Immobili inagibili e inabitabili

1. La base imponibile è ridotta del cinquanta per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) che rende impossibile l'utilizzo dell'immobile stesso come indicato nell'art. 6 comma 1 lettera c) del [D.M. 2.1.1998 n. 28 e s.m.i.](#); sono quindi considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, con esclusione dei fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione.
3. Il fabbricato può ritenersi inagibile o inabitabile ove ricorrano le seguenti condizioni:
 - a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
 - b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
 - c) strutture di collegamento (scale, rampe) e strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
 - d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
 - e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);
4. L'inizio e la cessazione della condizione d'inabitabilità o inagibilità dovranno essere dichiarate dal contribuente, attraverso dichiarazione di variazione IMU sulla base della modalità e scadenze previste dalle disposizioni legislative o regolamentari vigenti; alla dichiarazione deve essere allegata perizia dello stato dell'immobile da parte di un tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità od inabitabilità dell'immobile oppure una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del [D.P.R. 445/2000](#).
5. L'omissione di uno degli adempimenti di cui al comma precedente comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Art. 5 bis- Immobili posseduti e/o utilizzati da imprese

1. Vengono considerate imprese che hanno ampliato la propria attività economica/aumentato l'occupazione le imprese che nel corso dell'anno d'imposta hanno incrementato i livelli occupazionali nella misura di almeno due unità.

2. Per start up innovative si intendono le imprese così come definite nell'art. 25, commi 2 e 3, del [D.L. n. 179 del 18/10/2012](#), iscritte nell'apposito registro della Camera di Commercio di Genova ai sensi dell'art. 25, comma 8 del [D.L. n. 179 del 18/10/2012](#).
3. Per micro e piccole imprese si intendono le imprese così come definite dall'art.2 commi 2), 3) e 4) del [Decreto del Ministero delle Attività produttive del 18 aprile 2005](#).

Art. 6 – Abitazioni locate a canone concordato

1. Ai sensi dell'art. 1 comma 760 della [Legge 160/2019](#), per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla [Legge 431/98](#) l'imposta è ridotta al 75%.
2. Come contratti di locazione a canone concordato si intendono quelli in cui il corrispettivo viene pattuito in base ai criteri stabiliti in accordi locali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.
3. Nel Comune di Genova tale accordo ha fissato i criteri di determinazione del canone per le seguenti tre tipologie di contratto: contratti di locazione a canone agevolato ai sensi dell'art. 2 comma 3 [L. 431/98](#), contratti transitori ordinari ai sensi dell'art. 5 comma 1 [L. 431/98](#), contratti transitori per studenti universitari ai sensi dell'art. 5 comma 2 [L. 431/98](#).
4. L'agevolazione di cui al comma 1 si applica esclusivamente ai contratti stipulati con l'assistenza delle organizzazioni di cui al comma 2 o corredati di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della [L. 431/98](#) e del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata dalle organizzazioni stesse.

Art. 7 – Dichiarazione

1. La dichiarazione ai fini dell'IMU dovrà essere presentata, nei tempi e con le modalità stabilite dall'art. 1 comma 769 della [Legge 160/2019](#), secondo i modelli ivi previsti.

Art.7 bis – Dichiarazioni per l'accesso ad aliquote agevolate

1. Il contribuente che nell'anno di imposta intende usufruire dell'aliquota agevolata deve presentare, pena l'inammissibilità, apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, contenente i requisiti richiesti, entro il termine del versamento del saldo d'imposta. Il modello di istanza è reso disponibile, per la singola annualità di imposta, sul sito istituzionale dell'Ente.
2. Dall'anno di imposta 2023 l'accesso alle agevolazioni relative ai contratti a canone concordato stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, [Legge 431/98](#), dell'art.5, comma 1, [Legge 431/98](#) e dell'art.5, comma 2 [Legge 431/98](#) non è subordinato alla presentazione di documentazione.
3. L'Amministrazione si riserva di effettuare verifiche a campione in relazione al possesso dei requisiti di cui all'art. 6, commi 3 e 4 del presente Regolamento.

Art. 8 - Versamenti e rimborsi di modesta entità

1. Non si fa luogo al versamento dell'imposta se l'importo dovuto è uguale o inferiore a 12,00 Euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo e non deve in nessun caso essere considerato come franchigia.
2. Non si fa luogo al rimborso delle somme versate e non dovute, per un'imposta uguale o inferiore a 12,00 Euro.
3. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, nonché quelli effettuati a nome del de cuius da parte degli eredi entro un anno dal

decesso e dal proprietario per conto dei titolari di diritti reali, a condizione che l'imposta risulti pagata nel suo totale ammontare e sia espressamente attestata la volontà di rinunciare al rimborso da parte del soggetto legittimato a proporre tale istanza.

4. Le somme a credito relative ad imu ordinaria possono, su richiesta del contribuente formulata con apposita istanza, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imu ordinaria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento dell'istanza e con esso comunicata.

Art. 9 - Riscossione coattiva

1. La riscossione coattiva viene effettuata da parte del soggetto incaricato della riscossione o direttamente dall'Ente, secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 10 – Interessi

1. Gli interessi dovuti sono calcolati al tasso legale maggiorato di un punto percentuale, con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili ovvero, in caso di rimborso, dal giorno in cui è stato eseguito il versamento, come previsto dall'art. 1, comma 165, della [Legge 296/2006](#).

Art. 11 - Rateizzazione delle somme dovute per avvisi di accertamento

1. Il responsabile del Tributo, individuato con le modalità di cui all'art. 16 del presente Regolamento, su richiesta motivata e adeguatamente documentata del soggetto debitore, può concedere, nelle ipotesi di temporanea situazione di oggettiva difficoltà del soggetto debitore, la dilazione del pagamento delle somme richieste con avvisi di accertamento.
2. La richiesta di rateazione deve essere presentata, a pena di decadenza, prima della scadenza del termine di versamento degli avvisi.
3. La dilazione di pagamento viene concessa tenendo conto dei seguenti criteri e modalità:
 - ripartizione della somma in un numero di rate dipendenti dall'entità della somma rateizzata e, comunque, fino ad un massimo di trentasei rate mensili, secondo il seguente schema:
 - a) fino ad euro 100,00 nessuna rateizzazione;
 - b) durata del piano rateale non superiore a 24 mesi e per importi superiori a euro 6.000,01 (seimila/01) durata massima di 36 mesi;
 - scadenza di ciascuna rata entro l'ultimo giorno del mese.
4. L'applicazione degli interessi viene effettuata come previsto dal presente Regolamento.
5. In caso di mancato pagamento di due rate anche non consecutive:
 - a) il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione;
 - b) l'intero importo ancora dovuto è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in unica soluzione;
 - c) il debito non può più essere rateizzato.
6. Il Comune potrà prevedere adeguati interventi a tutela dei soggetti socialmente più deboli o che versino in temporaneo stato di difficoltà al fine di agevolare l'estinzione del debito e limitare i casi di insolvenza.
7. Nel caso in cui la richiesta di rateizzazione sia presentata dopo che l'avviso è diventato esecutivo, per la dilazione di pagamento si applicano i criteri e le modalità previsti dall'art. 1 commi dal 796 all'801 della [Legge 160/2019](#).

Art. 12 - Differimento dei termini ordinari di versamento in caso di gravi calamità naturali

1. La Giunta Comunale può differire i termini ordinari di versamento delle entrate tributarie di competenza dell'Ente per tutti o per determinate categorie di contribuenti interessati da gravi calamità naturali, sulla base dei criteri dalla stessa deliberati.
2. La Giunta Comunale, nel caso di cui al comma 1, informa il Consiglio Comunale nella prima seduta utile.

Art. 13 - Violazioni e sanzioni

1. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'imposta dovuta si applicano le sanzioni previste dall'articolo 13 del [decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 e s.m.i.](#)
2. In caso di omessa presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa pari al 100% del tributo non versato, con un minimo di € 50,00 come previsto dall'articolo 1 comma 775 della [Legge 160/2019](#).
3. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione amministrativa pari al 50% del tributo non versato, con un minimo di € 50,00 come previsto dall'articolo 1 comma 775 della [Legge 160/2019](#).
4. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario, entro il termine di sessanta giorni dalla notifica, si applica la sanzione di € 100,00 come previsto all'articolo 1 comma 775 della [Legge 160/2019](#).
5. Le sanzioni di cui ai commi 2, 3 e 4 sono ridotte a un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

Art. 14 - Diritto di interpello

1. I contribuenti, anche non residenti, e i soggetti che in base alla legge sono obbligati a porre in essere gli adempimenti tributari per conto dei contribuenti o sono tenuti insieme con questi o in loro luogo all'adempimento di obbligazioni tributarie, possono interpellare il Comune per ottenere una risposta riguardante l'applicazione delle disposizioni tributarie, quando vi siano condizioni di obiettiva incertezza sulla corretta interpretazione di tali disposizioni e/o sulla corretta qualificazione di fattispecie alla luce delle disposizioni tributarie applicabili alle medesime.
 2. Non possono formare oggetto di interpello fattispecie sulle quali il Comune abbia fornito istruzioni, chiarimenti ed interpretazioni di carattere generale. In tale evenienza gli uffici comunicano all'interessato le istruzioni già emesse con invito ad ottemperarvi.
- 2bis. L'istanza di interpello deve contenere a pena di inammissibilità:
- a) i dati identificativi del contribuente al quale si riferisce la questione interpretativa posta;
 - b) la circostanziata e specifica descrizione del caso concreto e personale sul quale sussistono obiettive condizioni di incertezza della norma e della corretta qualificazione di una fattispecie impositiva;
 - c) le specifiche disposizioni di cui si richiede l'interpretazione o l'applicazione;
 - d) l'esposizione, in modo chiaro e univoco, della soluzione proposta;
 - e) la sottoscrizione dell'istante o del suo legale rappresentante.
3. Il Comune risponde alle istanze nel termine di novanta giorni. La risposta, scritta e motivata, vincola con esclusivo riferimento alla questione oggetto dell'istanza e limitatamente al richiedente.

4. Quando la risposta non è comunicata al contribuente entro il termine previsto, il silenzio equivale a condivisione, da parte del Comune, della soluzione prospettata dal contribuente.
5. Non ricorrono condizioni di obiettiva incertezza quando il Comune ha compiutamente fornito la soluzione per fattispecie corrispondenti a quella rappresentata dal contribuente mediante atti pubblicati ai sensi dell'articolo 5, comma 2 della [legge 212/2000](#) (Statuto del contribuente).
6. La presentazione delle istanze non ha effetto sulle scadenze previste dalle norme tributarie, né sulla decorrenza dei termini di decadenza e non comporta interruzione o sospensione dei termini di prescrizione.
7. Le risposte alle istanze di interpello di cui all'articolo 11 della [legge 27 luglio 2000, n. 212](#), recante lo Statuto dei diritti del contribuente, non sono impugnabili.

Art. 15 – Contenzioso

1. 1. Contro l'avviso di accertamento, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo o l'ingiunzione di pagamento e contro il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel [decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546](#).

Art. 16 – Responsabile del Tributo

1. Con delibera della Giunta Comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi ed i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.

Art. 17 – Clausola di adeguamento

1. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni e integrazioni della normativa regolante la specifica materia.

Art. 18 – Applicazione

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano dal 1° gennaio 2025.